**BIJVOEGSEL**

Schriftelijke antwoorden van de minister voor Wonen en Rijksdienst op vragen gesteld in de eerste termijn van de behandeling van **het wetsvoorstel Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2016 (34300-XVIII).**

**Vragen van het lid Bashir, F. (SP)**

**Vraag:**
Heeft de Minister zicht op de totale schade (€9,4 mrd. maatschappelijk vermogen als gevolg van slecht bestuur bij woningcorporaties) door wanbeleid bij Woningcorporaties?

**Antwoord:**
Graag wijs ik u er op dat het bedrag van 9,4 miljard euro is gewisseld in een bespreking bij de parlementaire enquête woningcorporaties. In het gesprek met dhr. Conijn heeft hij aangegeven: *"(…..) In 2012 is er een poging gedaan om dat te becijferen. Een medewerker van het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft dat gedaan in het kader van een scriptie. Diegene heeft toen gepoogd om vast te stellen wat er weggelekt is aan maatschappelijk vermogen als je de marktwaarde als uitgangspunt neemt. Hij heeft met een tentatieve berekening die zeker voor verbetering vatbaar is maar die een indicatie geeft, vastgesteld dat er bij de groep niet-efficiënte corporaties 9,4 miljard aan maatschappelijk bestemd vermogen is weggelekt in de periode 2008–2010. (……)".* Het getal van 9,4 miljard is dan ook niet direct of uitsluitend te relateren aan slecht bestuur.

Sinds 1 juli is de herziening van de Woningwet in werking getreden. Deze wet bevat diverse maatregelen om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. Zoals onder meer de volgende vereisten voor corporaties: de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten, de inperking van niet DAEB taken en versterking van de governance.

**Vraag:**
Is de minister bereid inzicht in wachtlijsten voor sociale woningen te geven?

**Antwoord:**
De woonruimteverdeelsystemen kennen verschillende vormen wat betreft de wijze van toedeling (op basis van criteria zoals inschrijfduur, wachttijd of via loting en soms met aparte mogelijkheden voor spoedzoekers). Daardoor is het niet mogelijk een landelijk overzicht te geven. Desalniettemin ben ik bereid te bezien of zinvolle informatieverzameling mogelijk is inzake gerealiseerde zoektijden.

Het begrip wachttijd en wachtlijst verdient enige toelichting: veel mensen schrijven zich, nadat zij een woning hebben gekregen, opnieuw in voor een sociale huurwoning. Immers de

inschrijfduur bepaalt in veel systemen wie uiteindelijk voor de meest gewilde woningen in aanmerking komt. Het is echter twijfelachtig of de hele inschrijfduur als wachttijd kan worden aangemerkt. Immers veel mensen zoeken de eerste jaren nadat zij een woning hebben betrokken niet eens. Zij zijn alleen ingeschreven.

Wie minder hoge eisen stelt en bereid is actief te zoeken heeft in veel woonruimteverdeelsystemen kans om na een aanzienlijk kortere inschrijvingsduur al een woning te bemachtigen. Als wordt uitgegaan van de zoektijd (dat is de periode tussen de datum van de eerste reactie op een aanbod en de datum van feitelijke verhuring) in plaats van de inschrijfduur, is de wachttijd een factor 2 tot 4 korter. Dit is echter afhankelijk van het type regio, zo blijkt uit gegevens van Woningnet.

**Vraag:**
Wil de minister niet gewoon inflatie volgend huurbeleid?

**Antwoord:**
Zie het antwoord op de vraag van het lid Bashir inzake huurverhoging.

**Vraag:**
Hoe lang worden huurders nog financieel uitgeperst? Waarom meer huurverhoging dan inflatie?

**Antwoord:**
In het huidige huurbeleid van inkomensafhankelijke huurverhoging worden de huishoudens met een lager inkomen ontzien, doordat voor hen een lagere maximale huurverhoging geldt. Bovendien krijgen de huishoudens met de laagste inkomens de huurverhoging grotendeels gecompenseerd via de huurtoeslag.

Aedes en de Woonbond hebben een huurakkoord afgesproken waarin de maximale huurverhoging ook op een niveau boven inflatie wordt gesteld, maar de totale huursomstijging wordt beperkt. Ik heb het huurakkoord van Aedes en Woonbond overgenomen in mijn voorgenomen uitwerking van de huursombenadering.

Met de voorgenomen huursombenadering wordt de ruimte voor woningcorporaties om voor alle woningen de maximaal toegestane huurverhoging toe te passen, beperkt. De totale huursom mag, inclusief huurharmonisatie bij huurderswisseling, dan met niet meer dan

inflatie +1% stijgen. Dat betekent dat huurharmonisatie en huurverhogingen met de maximaal toegestane huurverhoging bij goedkope woningen gecompenseerd moeten worden met huurverhogingen op inflatieniveau of zelfs daaronder bij andere woningen.

**Vraag:**
Hoe staat het met Vestia? Is er een nieuwe sanering nodig en zo ja, wat gaat dat kosten? Moeten huurders hier voor opdraaien?

**Antwoord:**
Op 24 maart 2014 heb ik uw Kamer een brief (29453, nr.347, 2013-2014) doen toekomen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) met de stand van zaken rond de sanering van Vestia. Daarin is gemeld dat de in het verbeterplan opgenomen maatregelen hebben geleid tot een herstel van de liquiditeitspositie van Vestia. Tevens is daarin aangegeven dat een verdere verbetering van de liquiditeitspositie vanwege de lage rente niet zonder meer kan worden ingezet voor verdere aflossing van de leningportefeuille. Verdere aflossing zou immers leiden tot het betalen van meer boeterente, waardoor de baten van extra aflossing per saldo niet opwegen tegen de kosten. Sindsdien is om die reden het accent in de maatregelen enigermate verschoven van (grootschalige) verkopen naar een betere en efficiëntere bedrijfsvoering. In het saneringsplan is voorzien in een tussenevaluatie na 2017. Of dit zal leiden tot een aanvullende sanering kan ik nu nog niet aangeven. Dit zal afhankelijk zijn van de effecten die de verbetermaatregelen sorteren en van ontwikkelingen van de rente.

**Vragen van het lid Linde, R.E van der (VVD)**

**Vraag:**
Kan de minister toezeggen dat het NIBUD-advies tijdig wordt toegestuurd, zodat de TK daarover overleg kan voeren?

**Antwoord:**
Eind oktober stuur ik u, mede namens de minister van Financien, een brief over de nieuwe leennormen, het achterliggende adviesrapport van het Nibud en de nieuwe Tijdelijke Ministeriële regeling hypothecair krediet. Hierbij baseren wij ons mede op de onafhankelijke adviezen van het Nibud. In de bijgaande brief aan u zal ik ook ingaan op de gestelde vragen over het meerekenen van tweede inkomens en de vraag of het Nibud meer varianten kan uitrekenen.

**Vraag:**
In de begroting geeft de minister aan dat leegstandkosten mogelijk tot een dalend saldo van baten en lasten leidt. Hoe werkt de huisvesting van statushouders door op de post leegstandkosten? Zijn deze al meegenomen?

**Antwoord:**
Recent is besloten leegstaande kantoren op basis van langdurige verhuurcontracten aan gemeenten te verhuren ten behoeven van de statushouders. Het financiële effect hiervan is nog niet verwerkt in de begroting.

Als gevolg van langdurige verhuur aan gemeenten zal de feitelijke verkoop later plaatsvinden en het betreffende pand dus langer in bezit zijn van RVB. Dit leidt ertoe dat de kapitaallasten (voor zover aanwezig omdat op sommige panden nog leningen open staan) en overige aan bezit gerelateerde kosten (bijv. WOZ belasting) doorlopen. De opbrengst van de verhuur zijn nodig om deze kosten te dekken.

**Vraag:**
Heeft de minister in de prognoses rekening gehouden met leegstandskosten van de Rijksgebouwen in het dalend saldo van baten en lasten zoals verwoord in de begroting.

**Antwoord:**
In de begroting is er rekening mee gehouden dat objecten afgestoten zullen worden en dat daarmee de kosten van leegstand op termijn zullen dalen. De dalende leegstand is zichtbaar in de tabel doelmatigheid op blz. 82 van de ontwerpbegroting 2016 van Wonen en Rijksdienst.

**Vraag:**
Wat vindt de minister van het vernietigen van huurovereenkomsten van rechtswege bij illegaal gebruik en verhuizingen naar het buitenland?

**Antwoord:**
Bij gebleken illegaal gebruik of het niet meer bewonen van de woning door de huurder kan de verhuurder de huur opzeggen. Een huis is een primaire levensbehoefte, daarom kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen als de huurder niet met de opzegging instemt.
Zoals aangekondigd in de brief “Ruimte voor vernieuwing door toekomstbestendige wet- en regelgeving” van 20 juli 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 33 009, nr. 10) zal ik in

samenwerking met de minister van Economische Zaken nader bezien hoe we zowel de mogelijkheden als uitwassen bij particuliere woningverhuur aan toeristen kunnen oppakken.

**Vraag:**
Als de shared-service organisaties groeien, nemen dan ook de activiteiten in de departementen af? Gaan medewerkers uit de departementen over naar de shared-service organisaties? Ziet de minister mogelijkheden om externe inhuur te vervangen door interne overplaatsing? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**
De algemene lijn is dat als activiteiten van de departementen overgaan naar de shared service organisaties (SSO's) medewerkers meegaan naar de SSO's. Door personele taakstellingen is het aantal medewerkers dat overgaat minder dan oorspronkelijk bij de departementen aanwezig was. Het is aan de departementen zelf om de daadwerkelijke reductie aan activiteiten en medewerkers te realiseren. Nieuwe en/of uitbreiding van activiteiten veroorzaakt groei bij de SSO. Bij departementen heeft dit geen verder verlagend personeel effect.

Ik ben bezig met een verambtelijkingstraject bij de SSO's. Het doel is om binnen enkele jaren tot een lager niveau van externe inhuur te komen waarbij het in de regel ook nog tot kostenreductie leidt.

Vacatures van de SSO's worden in eerste instantie interdepartementaal uitgezet. Hierdoor zal een deel van de externe inhuur worden omgezet in vacatures waarop rijkscollega's kunnen solliciteren.Externe inhuur zal echter in bepaalde gevallen, zoals bij specialistische kennis dan wel bij werkzaamheden van tijdelijke aard, nodig blijven.

**Vraag:**
Is de minister bereid ervoor te zorgen dat corporaties inzage krijgen in het bevolkingsregister?

**Antwoord:**
Gemeenten kunnen in een eigen, door de gemeenteraad vastgestelde, verordening opnemen dat gegevens uit de Basisregistratie personen (BRP) worden verstrekt aan derden (zoals woningcorporaties) ten behoeve van werkzaamheden met een gewichtig maatschappelijk belang voor de gemeente.

Zoals in het eerdere antwoord van de minister van BZK is aangegeven (Kamerstukken 2014/15, 3316, Aanhangsel van de Handelingen) zijn verschillende instrumenten beschikbaar om onrechtmatige bewoning te voorkomen en te bestrijden, met name op lokaal niveau. Door goede samenwerking tussen afdelingen binnen de gemeente en met woningcorporaties en politie kan onrechtmatige bewoning opgespoord en bestreden worden.

Inzage in de BRP zal hier veelal geen uitkomst bieden omdat mensen die frauderen door hun woning onder te verhuren, bijvoorbeeld in een periode dat zij zelf in het buitenland verblijven, dat niet zullen melden aan de BRP. Iemand die illegaal onderhuurt zal zich ook niet inschrijven in de BRP op dat adres.

Op dit moment wordt binnen de rijksbrede aanpak fraude gewerkt aan het verbeteren van adresgegevens. Daarbij wordt de feitelijke situatie op een adres (door huisbezoeken) vergeleken met de registratie in de BRP, om zo de kwaliteit van de BRP te verhogen en om onrechtmatige bewoning en adresgerelateerde fraude te bestrijden en op te sporen. Dit gebeurt samen met onder andere OCW/DUO, Belastingdienst, SVB, Zorginstituut Nederland, de Nationale Politie, het CJIB en gemeenten. Begin 2016 wordt deze aanpak geëvalueerd.

**Vraag:**
Wanneer worden de eerste adviezen van het BIT naar de Tweede Kamer gestuurd? Hebben maatregelen geleid tot aanpassingen van projecten?

**Antwoord:**
De pilotfase van het BIT is onlangs afgerond. De Kamer ontvangt daarover binnenkort een brief. Naar verwachting zal het BIT voor het eind van dit jaar zijn eerste formele BIT-advies aan de betrokken minister sturen. BIT-adviezen worden door de betrokken minister aan de Kamer aangeboden. Wanneer een minister het advies van het BIT niet of niet geheel opvolgt, deelt hij dat met redenen omkleed mede aan de Kamer. Doordat de pilotfase van het BIT net afgerond is, kan ik nog geen uitspraken doen over de maatregelen. Zoals aangekondigd in de kabinetsreactie wordt de werking van het BIT na 1 jaar geëvalueerd. Dat gebeurt dus in 2016.

**Vragen van het lid Ronnes, H.A.G. (CDA)**

**Vraag:**
Kan de minister kijken naar de mogelijkheid om bij het bepalen van loan to income (LTI) de levenscarrière mee te nemen, in plaats van een 'one size fits all'?

**Antwoord:**
De huidige regelgeving laat aanzienlijke ruimte voor maatwerk. Via explains kunnen geldverstrekkers afwijken van de normen waar dat verantwoord is, bijvoorbeeld wanneer duidelijk is dat iemand op een bepaalde termijn meer geld gaat verdienen. Daarnaast wordt in de sector gewerkt aan zogenaamde perspectiefverklaringen die licht werpen op de toekomstige arbeidsmarktkansen van mensen die op flexibele basis werken.

**Vraag:**
Kan de minister de verspreiding voor gemeenten inzichtelijk maken?

**Antwoord:**
De taakstelling is gebaseerd op een verdeelsleutel, genoemd in artikel 29 van de Huisvestingswet. De verdeling van vergunninghouders over de gemeenten in Nederland gaat daarbij naar rato van het aantal inwoners van de gemeenten. Daarbij krijgen gemeenten met meer inwoners een evenredig hogere taakstelling dan gemeenten met minder inwoners.

**Vraag:**
Zou het niet slim zijn om in het Rijksbeleid het plaatsen/behouden van Rijksdiensten in krimpregio's mee te nemen?

**Antwoord:**
De behoefte van de rijksoverheid aan kantoorruimte neemt de komende jaren af. Over de masterplannen voor de kantoorhuisvesting is in 2013 al met uw Kamer van gedachten gewisseld, voorafgaand aan de vaststelling. Bij de actualisatie van de masterplannen probeer ik wederom de bestaande krimpgebieden zo veel mogelijk te ontzien. Voor de kantoorhuisvesting zijn in de masterplannen samenhangende keuzes gemaakt over locaties. Eventuele verandering in de taakopvatting van een rijksdienst kan ook gevolgen hebben voor de vestigingsplaats. Het op voorhand voorschrijven van een vestigingsregio voor een rijksdienst leidt tot minder samenhangende keuzes en flexibiliteit.

**Vraag:**
Kan er ook een vrijstelling voor wisselwoningen binnen de verhuurdersbelasting worden

ingevoerd?

**Antwoord:**
Om een uitzondering voor de verhuurderheffing mogelijk te maken moet aangesloten kunnen worden bij objectieve kenmerken van de woning. Het aanmerken van een woning als “wisselwoning” is moeilijk toetsbaar. Een vrijstelling voor zogenaamde wisselwoningen is daardoor niet realiseerbaar.

**Vraag:**
Het energieakkoord gaat uit van voorlichting, ontzorging en bewustwording. Wat heeft de minister hier tot nu toe aan gedaan? Wat doet hij nu en wat is hij van plan?

**Antwoord:**
Zowel op het gebied van de koop- als de huursector gebeurt er veel op deze punten. Op het gebied van de koopsector zijn er door mij diverse acties uitgevoerd zoals het versturen van voorlopige energielabels met een informatiebrochure over energiebesparing naar alle woningeigenaren, het invoeren van het energielabel, de oprichting van het Nationaal Energiebespaarfonds voor eigenaar-bewoners en VvE’s en het geven van een subsidie van 15 miljoen euro voor de gemeentelijke ondersteuningsstructuur. Binnen het Energieprogramma dat VNG heeft opgezet wordt samen met de marktpartijen en andere betrokken hard gewerkt om de consument te stimuleren energiebesparende maatregelen te treffen. In mijn brief van 2 juli 2015 (TK 2014-2015, 30196, nr. 352) gaf ik u voorts aan dat in een brede werkgroep met onder meer Bouwend Nederland, Uneto-VNI, Energie Nederland en de VNG wordt gekeken naar de mogelijkheden om gezamenlijk een voorlichtingscampagne voor eigenaar-bewoners te organiseren. Zoals toegezegd zal ik u dit jaar nog over de uitkomst van dat proces informeren.

Voor de huursector is een tweetal regelingen in werking, de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector en het Fonds Energiebesparing Huursector. Verder is in de nieuwe Woningwet vastgelegd dat gemeenten prestatieafspraken maken met woningcorporaties onder meer op het gebied van verduurzaming.

Een aantal acties staat op naam van andere partijen dan het Rijk. In november 2015 ontvangt u de voortgangsrapportage 2015 van de Borgingscommissie Energieakkoord. Deze rapportage heeft ook betrekking op de voortgang bij deze acties van andere partijen.

**Vraag:**

Is de minister het eens dat er een extra impuls nodig is om het gebruik van het Energiebespaarfonds te stimuleren? Is de minister het er mee eens dat een extra impuls/stimulering nodig is om het gebruik van NEF te stimuleren.

**Antwoord:**
Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) is een nieuw fonds (eind 2013). Aan de bekendheid en het gebruik van het fonds wordt gewerkt. Begin 2015 is de regeling aantrekkelijker gemaakt en zijn de voorwaarden voor de leningen en de aanvraagprocedure verbeterd (TK 30196, nr.284). Het NEF wordt genoemd in de brochure bij het voorlopig energielabel. Sindsdien is het gebruik van het NEF sterk verbeterd. Vanaf juni 2015 kunnen ook Verenigingen van Eigenaren een lening aanvragen bij het NEF. Daarnaast werkt het bestuur van het NEF aan een betere samenwerking met marktpartijen en gemeenten en provincies. Van belang is dat marktpartijen hun rol hierin pakken.

**Vraag:**
Welke taak ziet de minister voor zichzelf bij het krimpdossier? Besluitvorming zou moeten worden gebaseerd op evaluatie 2020. Is de minister het hier mee eens?

**Antwoord:**
Mijn rol is allereerst een coördinerende. Deze rol houdt in dat ik aanspreekbaar ben op het bevorderen van een samenhangende rijksinzet. Daarnaast vervul ik een stimulerende en faciliterende rol ten behoeve van de regio's. Deze rol blijkt onder meer uit het bevorderen van de totstandkoming van een Samenwerkingsagenda tussen het Rijk en alle krimp- en anticipeerregio's, ter ondersteuning van de regionale uitvoering. De aanpak van knelpunten in wet- en regelgeving maakt hier deel van uit. Het programma Bevolkingsdaling en mijn andere activiteiten op het terrein van bevolkingsdaling zijn er op gericht dat regio's hun opgaven zelfstandig kunnen oppakken. Eind 2019 / begin 2020 zal wederom de effectiviteit van het krimpbeleid via een beleidsdoorlichting worden geëvalueerd. Er is dus geen definitieve beslissing genomen over de beëindiging van de betrokkenheid van het Rijk bij krimp in 2019.

**Vragen van het lid Vries, A.A. de (PvdA)**

**Vraag:**
Kan de vrijstelling van de verhuurdersheffing voor Rotterdam-Zuid en krimp verruimd worden naar alle gebieden voor stedelijke vernieuwing?

**Antwoord:**
Bij invoering van de verhuurderheffing is besloten tot een tijdelijke heffingsvermindering voor een beperkt aantal urgente maatschappelijke opgaven. Hierbij is de keuze gemaakt de reikwijdte beperkt te houden, in de wetenschap dat de kosten van de heffingsvermindering binnen de heffing opgebracht moeten worden. Krimpgebieden en Rotterdam Zuid zijn hierbij aangewezen op basis van de maatschappelijke opgave zoals verwoord in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Voor een algemene verruiming voor stedelijke vernieuwing is niet gekozen. Verruiming zou leiden tot verdunning van de kortingsmogelijkheden voor de gebieden die daar nu gebruik van maken of leidt tot een hoger tarief van de verhuurderheffing.

**Vraag:**
Wil de minister helpen om creatieve oplossingen die zijn bedacht in de krimpgebieden in Groningen Limburg en Zeeuws-Vlaanderen uit te kunnen voeren?

**Antwoord:**
Uiteraard ben ik bereid mee te denken om creatieve oplossingen van krimpgebieden tot uitvoering te brengen. Een recent voorbeeld is het regionale experimentenprogramma ’Groninger Gereedschap’ over de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Naar aanleiding hiervan heb ik via een ‘letter of support’ aangegeven te willen ondersteunen door het bevorderen van kennisdeling tussen provincies en regio’s en het meedenken over het vergroten van het palet aan instrumenten.

**Vraag:**
Hoe staat het met het aantal stageplekken bij de rijksoverheid?

**Antwoord:**
In de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk rapporteer ik over het aantal stageplekken binnen de rijksdienst. In 2014 waren dat er 4.461.

**Vraag:**
Energieakkoord: wat gaat de minister doen om alsnog de doelstelling te halen?

**Antwoord:**
In het Energieakkoord is afgesproken dat in 2016 een evaluatie plaats zal vinden van de gemaakte afspraken. Aan de hand van deze evaluatie zal ook worden gesproken over

eventuele aanvullende maatregelen. In de Nationale Energieverkenning die op 9 oktober 2015 zal worden gepubliceerd, zal de voortgang tot nu toe worden aangegeven.

**Vraag:**
Wat is de stand van zaken met de postbezorgers?
**Antwoord:**
De Interdepartementale Post- en Koeriersdienst (IPKD) is uitvoerder voor het bezorgen van gerechtelijke brieven, waardoor enkele tientallen chauffeurs kunnen instromen. Voor een groot deel van de betreffende medewerkers van Valid Express heb ik eerder toegezegd mij in te spannen ze te herplaatsen binnen de IPKD, waarbij rekening wordt gehouden met afnemende volumes. Ik kan u meedelen dat er inmiddels 9 medewerkers van Valid Express bij de IPKD zijn ingestroomd. In november zullen er nog eens 11 bijkomen. Dit leidt de komende maanden tot inzet van totaal 60 medewerkers van Valid Express waarvan er circa 35 structureel overkomen en 25 op detacheringsbasis.

**Vraag:**
Is het denkbaar dat corporaties weten, in verband met de inkomenstoets en het toewijzen van 90 procent aan de doelgroep wat het inkomen van de huurder is? Dit tegen de achtergrond van intermediairs van zorg- en maatschappelijke doelgroepen.

**Antwoord:**
De verhuur van corporatiewoningen aan diverse zorg- en maatschappelijke doelgroepen verloopt voor een deel via zorg- of maatschappelijke instellingen die als intermediaire verhuurder optreden. Bij de verhuur zijn deze intermediairs, net als de corporaties, gehouden aan de 90% toewijzingregels (thans voor 5 jaar minimaal 80%, tot 34.911 euro, maximaal 10% vrij, en het overige tot 38,950 euro) en moeten zij zich vergewissen van het inkomen van huurders (of van hun uitzonderingspositie voor de inkomenstoets). De corporaties moeten ervoor zorgen dat de intermediairs zich ook verantwoorden over de toewijzingen met het oog op de controle op de rechtmatigheid van de inzet van staatssteun. Deze regels vloeien voort uit de eisen die de Europese Commissie (EC) hieraan heeft gesteld.

Corporaties en intermediairs hebben klachten bij mij aanhangig gemaakt over de administratie die met de correcte uitvoering van de toetsings- en verantwoordingseisen samenhangt. Zo zou in sommige gevallen inkomenstoetsing niet of slechts met zeer veel inspanning haalbaar zijn, bijvoorbeeld omdat betrokkenen niet zelf in staat zijn een inkomensverklaring van de Belastingdienst te verkrijgen, of niet over een bruikbaar (post)adres beschikken om deze gegevens van die dienst te ontvangen. Deze

uitvoeringsproblematiek kan ook gaan spelen bij de invoering van de norm voor passend toewijzen per 2016.

Ik bezie op dit moment samen met Aedes en de koepels van zorg- en maatschappelijke instellingen welke groepen het betreft en welke omvang de problematiek heeft.

Bij het zoeken naar een oplossing zal rekening moeten worden gehouden met de eisen die de EC stelt aan de toewijzing en verantwoording bij de inzet van staatssteun voor DAEB-activiteiten.

Mocht uit het nader onderzoek echter blijken dat de uitvoering voor bepaalde groepen tot onwerkbare situaties leidt waardoor aanpassing van de regelgeving in de rede ligt, dan ben ik daartoe uiteraard bereid.

**Vraag:**
Hoe staat het met het in dienst nemen van mensen met een arbeidsbeperking?

**Antwoord:**
De ministeries leveren grote inspanningen om extra banen voor deze doelgroep te creëren. Zij worden daarbij ondersteund door een pakket aan maatregelen en instrumenten, die ik samen met sociale partners heb ontwikkeld. Het pakket omvat onder meer jobcarving en baancreatie, trainingen voor leidinggevenden, uitwisseling van kennis en goede voorbeelden.

Mijn collega van Sociale Zaken en Werkgelegenheid heeft de Tweede Kamer bij brief van 3 juli 2015 (TK 29544, nr. 640) geïnformeerd over de resultaten van de eerste tussenmeting over de periode 1 januari 2013 en 31 december 2014. Uit deze indicatieve gegevens blijkt dat de overheid in brede zin ongeveer halverwege de doelstelling voor 2015 is. De ministeries houden zelf ook de stand van zaken bij. Uit de optelsom van deze departementale cijfers blijkt dat het Rijk op datum 1 juli 2015 bij benadering op tweederde van het aantal afgesproken banen voor 2015 zit.

**Vraag:**
Acht de minister het denkbaar dat de gemeenten niet alleen invloed krijgen op de investeringen van corporaties maar ook op die van zorgaanbieders?

**Antwoord:**
Met betrekking tot vastgoed heeft de gemeente geen invloed op de investeringen van

zorgaanbieders. Een zorgaanbieder maakt eigenstandige afwegingen over zijn investeringen.

**Vragen van het lid Koolmees, W. (D66)**

**Vraag:**
De Rotterdam-2 investeringsaftrekheffing wordt steeds gedeeltelijk gebruikt. Op dit moment €40 mln. van de €70 mln. Hoe kan dat?

**Antwoord:**
De Regeling vermindering verhuurderheffing heeft niet alleen betrekking op Rotterdam-Zuid, maar ook op sloop in krimpregio's en de transformatie van vastgoed naar woonfunctie. Er is voor een bedrag van €78,5 miljoen aan voorlopige investeringsverklaringen afgegeven, en voor een bedrag van €39,5 miljoen aan definitieve investeringsverklaringen. Het bedrag van deze definitieve investeringsverklaringen kan verrekend worden bij de aangifte verhuurderheffing. Het gaat hierbij om investeringen die na 1 januari 2014 zijn gestart en nu al afgerond. De verwachting is dat het bedrag in latere jaren zal oplopen.

Bij invoering van de heffingsvermindering is een bedrag van cumulatief €280 miljoen over een periode van vier jaar gereserveerd. Tot en met 31 december 2017 mogen voornemens tot investeringen aangemeld worden voorzover het totaal bedrag van de heffingsvermindering niet boven deze €280 miljoen uitkomt. De daadwerkelijke verrekening met de te betalen verhuurderheffing loopt door na 2017. Na het aanmelden van het voornemen tot investeren heeft de verhuurder nog 3 tot 5 jaar (afhankelijk van de soort investering) de tijd om de investering af te ronden en de definitieve investeringsverklaring aan te vragen die vervolgens met de af te dragen verhuurderheffing kan worden verrekend.

**Vraag:**
Gaat de verhuurderheffing niet ten koste van zorg bij zorgwoningen?

**Antwoord:**
Evenals voor andere soorten woningen geldt voor zorgwoningen dat er verschillende mogelijkheden bestaan om de kosten van de verhuurderheffing te dekken. De verhuurderheffing hoeft daarbij niet ten koste te gaan van zorg bij zorgwoningen. In 2016 zal ik een evaluatie van de verhuurderheffing aan Uw Kamer sturen waar op de financiële positie van verschillende soorten verhuurders wordt ingegaan.

**Vraag:**
Wat vindt de minister van het voorstel om investeringen in isolatie van koopwoningen via netwerkbedrijven te laten verlopen? En wat wil hij daarvoor doen?

**Antwoord:**
De hoofdlijn is dat netwerkbedrijven en netbeheerders zich moeten richten op het beheren van netten, en hun wettelijke taken niet mogen vermengen met marktactiviteiten, zoals financieringsconstructies of energiebesparing. Het kabinet is geen voorstander van een rol voor netwerkbedrijven op dit punt. Zij zouden ook niet moeten concurreren met marktpartijen die bezig zijn met energiebesparing van gebouwen. Zie ook mijn brief van 18 december 2014.

**Vraag:**
Kan de regeling voor nieuwbouw in WWS worden toegepast op grootschalige renovaties?

**Antwoord:**
In het WWS is het nu mogelijk om bij specifieke nieuwbouwwoningen 40 extra punten toe te kennen. Het gaat dan om woningen die opgeleverd worden in de jaren 2015-2019 en waarbij die woningen minimaal 110 punten hebben m.u.v. de punten o.b.v. de WOZ-waardering. Deze systematiek kan ook op zogenaamde 'echte hoogniveaurenovatie' worden toegepast.

**Vragen van het lid Voortman, L.G.J. (GL)**

**Vraag:**
Is de minister bereid om het energielabel een verplicht onderdeel te laten zijn van de bepaling van de WOZ?

**Antwoord:**
De Waarderingskamer gaat over de juiste waardering van de WOZ. De Waarderingkamer heeft aangegeven op dit moment te werken aan de actualisering van de Vraagbaak Waardebepaling. Die zal ook aandacht geven aan zonnepanelen en energielabels. De regering is niet voornemens om een differentiatie in de WOZ-waardering aan te brengen op basis van het energielabel.

**Vraag:**
Is de minister bereid te kijken naar innovatieve voorstellen voor energiebesparing in de gebouwde omgeving?

**Antwoord:**
Ik ben daar zeker toe bereid en ik doe dit al. Innovaties zijn hard nodig om de ambitieuze doelstellingen voor energiebesparing in de gebouwde omgeving de komende jaren op een kosteneffectieve manier te halen. Het kabinet investeert veel in kennis- en innovatieontwikkeling, ook op het gebied van energiebesparing gebouwde omgeving. Binnen de TOP-sector Energie, onder de begroting van het ministerie van EZ, is een speciaal onderdeel TKI Energo gericht op ontwikkeling en vooral toepassing van innovatieve duurzame energieoplossingen binnen de gebouwde omgeving.

Verder heb ik afgelopen jaren een omvangrijk innovatieprogramma voor zeer energiezuinige bouw uitgevoerd: de Energiesprong ondergebracht bij Platform31. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van zogenaamde nul-op-de-meter concepten en het ontstaan van de Stroomversnelling, zowel in de huur- als de koopsector.
Momenteel werk ik in het kader van de lange termijn verkenning energiebesparing in de gebouwde omgeving aan een kennis- en innovatieagenda voor de komende jaren. Op basis hiervan wil ik kijken op welke manier we partijen het beste kunnen ondersteunen bij het realiseren van een zeer energiezuinige gebouwde omgeving. Zoals eerder toegezegd in de Kamerbrief van 1 oktober 2014 (Tweede Kamer 30196 nr.256), zal ik u begin 2016 over de resultaten van de lange termijn verkenning en de kennis- en innovatieagenda berichten.

**Vraag:**
Waarom staan er niet meer leegstaande Rijkspanden op het lijstje van 31 gebouwen van de Minister, zoals de Julianakazerne in Den Haag?

**Antwoord:**
Zoals ik heb aangegeven in de brief van 2 oktober 2015 over de huisvesting van vergunninghouders wordt primair bezien in hoeverre het leegstaand vastgoed geschikt is als opvang voor asielzoekers door het COA. Indien COA geen gebruik wenst te maken van leegstaand vastgoed, wordt dit aangeboden aan gemeenten t.b.v. de huisvesting van vergunninghouders. Gegeven de verantwoordelijkheid van gemeenten om vergunninghouders te huisvesten, is het aan gemeenten of van het aanbod gebruik wordt gemaakt. De Julianakazerne is aangeboden aan het COA. COA heeft nog niet laten weten of ze er gebruik van wilt maken. Derhalve is de Julianakazerne nog niet opgenomen op de lijst van 31. Hetzelfde geldt voor het voormailige gebouw van het ministerie van SZW (Anna van Hannoverstraat 4).

**Vraag:**
Hoeveel woningen hebben dit jaar minstens twee labelstappen ondergaan? Halen we dit jaar 300.000 woningen met 2 labelstappen of meer?

**Antwoord:**
De meest recente cijfers (over 2014) zullen worden gepubliceerd in de monitor energiebesparing gebouwde omgeving van RVO in november 2015 en zijn meegenomen in de Nationale Energieverkenning 2015 die gepubliceerd wordt op 9 oktober 2015. De monitorgetallen over dit jaar komen volgend jaar beschikbaar.

**Vragen van het lid Madlener, B. (PVV)**

**Vraag:**
Ongeveer een kwart van de woningen staat nog onder water. In België rekent de ING maximaal 3 maanden rente bij het oversluiten van hypotheken. Waarom laat de regering mensen in Nederland niet profiteren van de lage rente?

**Antwoord:**
Ook in Nederland is het toegestaan dat consumenten hun hypotheek oversluiten. Daaraan zijn wel kosten verbonden. In België geldt dat consumenten maximaal drie maanden rentederving moeten betalen als boete bij het oversluiten naar een andere bank. In Nederland bestaat een dergelijke wettelijke beperking niet.

Indien de banken geen vergoedingsrente zouden mogen hanteren bij oversluiting of als deze gemaximeerd zou worden zoals dat in België gebeurt, zullen banken minder geneigd zijn om hypotheken met rentevasteperiodes aan te bieden. Belgische kredietverstrekkers hebben aangegeven dat vanwege de wettelijke beperking van de vergoedingsrente het aanbieden van lange rentevasteperiodes en hypotheken met lage rentes op termijn onder druk komt te staan.

Het belang van rentevasteperiodes voor de Nederlandse hypotheekmarkt is groot. Rentevasteperiodes kunnen bijdragen aan de stabiliteit op de hypotheekmarkt omdat het huishoudens minder kwetsbaar maakt voor plotselinge renteschommelingen en ook hypotheekverstrekkers zekerheid geeft voor een langere periode.

**Vragen van het lid Schouten, C.J. (CU)**

**Vraag:**
Kan de minister iets doen aan het verlagen van de administratieve lasten bij het aanvragen van de investeringsaftrek bij de verhuurdersheffing?

**Antwoord:**
Verhuurders kunnen voor elke investering die behoort tot de categorieën die tot vermindering van de verhuurderheffing kunnen leiden een aanvraag bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) indienen. Op haar website informeert RVO.nl de indiener precies over de wijze van aanvragen. RVO.nl heeft een proces ingericht, dat ertoe dient om het proces van aanvragen en toekennen helder en verifieerbaar te laten zijn. Het aanvraagproces is op verzoek van aanvragers vereenvoudigd waardoor de administratieve last sterk verminderd is.

De declaratiefase wordt door enkele aanvragers als omvangrijk gezien, maar met betrekking tot de bewijslast van de declaratiefase wordt het minimale gevraagd om te kunnen controleren of voldaan is aan de investeringsplicht.

Overigens is bij de totstandkoming van de regelgeving uitvoerig met verhuurders en gemeenten overlegd over de eisen die aan de aanvraag worden gesteld om ook voor hen de uitvoering zoveel als mogelijk beheersbaar te houden.

**Vraag:**
Kan de verhuurdersheffing bij co-housing achterwege blijven?

**Antwoord:**
Ik zie geen aanleiding de verhuurderheffing bij co-housing achterwege te laten. Co-housing is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij ieder huishouden over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikt en daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar deelt. Kern is dat het om zelfstandige woningen gaat. Hiermee is er zowel beleidsmatig als juridisch geen reden om deze woningen vrij te stellen voor de verhuurderheffing.

**Vraag:**
De Raad van Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) geeft aan dat de inspanningen met betrekking tot energiebesparing omhoog moeten. Wat vindt de minister van de volgende voorstellen van de CU: Wettelijk afspraken met corporaties maken over nul-op-de-meter woningen? Financiering zonnepanelen meenemen in de servicekosten, afspraken hierover met huurcommissie? Subsidieregeling verruimen om duurzame vervanging (sloop

nieuwbouw) mogelijk te maken? Duidelijkheid verschaffen over de salderingsregeling?

**Antwoord:**
Bouwers en corporaties hebben in de Stroomversnelling afgesproken dat zij tot 2020 111.000 woningen tot nul-op-de-meter renoveren. Dat is een stevige ambitie welke ik graag faciliteer, bijvoorbeeld door de energieprestatievergoeding wettelijk mogelijk te maken. Een wettelijke verplichting opleggen aan woningbouwcorporaties om nul-op-de-meter woningen te realiseren ligt niet in de rede. Met de nieuwe Woningwet kunnen gemeenten overigens prestatieafspraken maken met individuele corporaties, eventueel ook over nul-op-de-meter renovaties. Daarbij kan rekening worden gehouden met de specifieke portefeuille en doelgroep van een corporatie.

Het opnemen van zonnepanelen in de servicekosten leidt tot juridische en technische bezwaren.

In de Kamerbrief van 01 oktober 2014 (Tweede Kamer 30196, nr.256) ben ik ingegaan op de vraag van de heer van der Linde (VVD) uit het Algemeen Overleg van 1 juli 2014 op de vraag of de subsidieregelingen (met name de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huurwoningen - STEP) ook gelden voor nieuwbouwwoningen die in de plaats komen van gesloopte woningen.
Vervanging van een bestaande woning met een slechte energieprestatie door een nieuwbouwwoning met een hoge energieprestatie levert op zichzelf een grote bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad. De inzet van subsidieregelingen gericht op energiebesparing is niet effectief. De STEP-regeling is daarom ook niet bestemd voor nieuwbouwwoningen die in de plaats komen van gesloopte woningen.

De minister van Economische Zaken heeft eerder in het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 23 september 2014 aangegeven dat hij maximale zekerheid wil geven over salderen. Hij gaf aan dat salderen tot 2020 in stand blijft en dat, indien er wijzigingen worden doorgevoerd, er een goede overgangsregeling zal komen. De evaluatie is uiterlijk voorzien in 2017.

**Vraag:**
Als kinderen een mantelzorgwoning voor ouders bouwen, is het aan gemeenten de WOZ-waarde te bepalen. Is de minister het eens dat WOZ-waarde niet verhoogd zou mogen worden?

**Antwoord:**
Een mantelzorgwoning kan leiden tot een waardevermeerdering van de woning, en daarmee tot een hogere WOZ-waarde waardoor meer OZB verschuldigd is.
Alle gemeenten moeten de WOZ-waarde op dezelfde manier vaststellen. Gemeenten kunnen hier geen afwijkend beleid in voeren. In de gemeentewet staan limitatief opgesomd welke onroerende zaken zijn vrijgesteld (zoals bijvoorbeeld kerken). Een facultatieve vrijstelling voor mantelzorgwoningen is niet mogelijk.

**Vragen van het lid Bisschop, R. (SGP)**

**Vraag:**
Hoe wil de minister omgaan met de rompslomp bij de aanvragen voor investeringsaftrek binnen de verhuurdersheffing?

**Antwoord:**
Verhuurders kunnen voor elke investering die behoort tot de categorieën die tot vermindering van de verhuurderheffing kunnen leiden een aanvraag bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) indienen. Op haar website informeert RVO.nl de indiener precies over de wijze van aanvragen. RVO.nl heeft een proces ingericht, dat ertoe dient om het proces van aanvragen en toekennen helder en verifieerbaar te laten zijn. Het aanvraagproces is op verzoek van aanvragers vereenvoudigd waardoor de administratieve last sterk verminderd is.

De declaratiefase wordt door enkele aanvragers als omvangrijk gezien, maar met betrekking tot de bewijslast van de declaratiefase wordt het minimale gevraagd om te kunnen controleren of voldaan is aan de investeringsplicht.

Overigens is bij de totstandkoming van de regelgeving uitvoerig met verhuurders en gemeenten overlegd over de eisen die aan de aanvraag worden gesteld om ook voor hen de uitvoering zoveel als mogelijk beheersbaar te houden.

**Vragen van het lid Krol, H. (50PLUS)**

**Vraag:**
Is de minister bereid een onderzoek te starten naar verzilverproducten?

**Antwoord:**
De Taskforce verzilveren heeft in 2013 onderzoek gedaan naar verzilverproducten, waarmee

ouderen de overwaarde in hun woning kunnen vrijmaken. Bij dit onderzoek waren maatschappelijke organisaties, financiële instellingen en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties betrokken. Het ontwikkelen van verzilverproducten beschouw ik primair als een taak van de markt. Nader onderzoek naar verzilverproducten in zijn algemeenheid heeft naar mijn opvatting geen toegevoegde waarde, gelet op het onderzoek dat al verricht is. Indien marktpartijen tegen specifieke knelpunten aanlopen bij het ontwikkelen van nieuwe producten dan is het kabinet uiteraard bereid om hier naar te kijken.

**Vraag:**
Wat vindt de minister van het idee om seniorenwoningen onder de ‘woonfunctie voor zorg’ te laten vallen, waardoor ook de bijbehorende brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit van toepassing zijn?

**Antwoord:**
De heer Krol stelt voor om seniorenwoningen in het Bouwbesluit onder de ‘woonfunctie voor zorg’ te laten vallen, waardoor ook de bijbehorende zwaardere brandveiligheidseisen van toepassing zijn. We schieten echter ons doel voorbij als alleen voor het enkele feit dat ergens een oudere woont, zwaardere eisen aan een woning worden gesteld. Ik acht het daarom niet mogelijk en onwenselijk dit verzoek in de praktijk te realiseren.

**Vraag:**
Wat vindt de minister van het idee om brandmelders in alle woningen wettelijk verplicht te maken?

**Antwoord:**
Recentelijk heeft het Instituut Fysieke Veiligheid de effectiviteit van rookmelders onderzocht. Mede aan de hand van dit onderzoek zal ik nagaan of de huidige voorschriften over rookmelders in het Bouwbesluit aanpassing behoeven en uw Kamer daar nog dit jaar over informeren. Hierbij zal ook de toepassing van rookmelders in woningen voor senioren aandacht krijgen.

**Vraag:**
Is de minister bereid te heroverwegen dat de stijging van de verhuurderheffing samenloopt met verlagen huurtoeslag?

**Antwoord:**

Er is geen sprake van een beoogde verlaging van de huurtoeslag omdat in de augustusbesluitvorming dekking is gevonden voor het tekort over 2016, waarmee de eerder aangekondigde bezuiniging is vervallen.

Daarnaast is afgesproken dat op termijn de verhuurderheffing oploopt met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Dit juist ten behoeve van de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag zodat deze kan blijven functioneren om de betaalbaarheid te waarborgen.

**Vraag:**
Kan de minister een definitie gaan maken van een zorgwoning, een ouderwoning, et cetera?

**Antwoord:**
Een woning is op zich niet aan te merken als ‘zorgwoning’ of ‘ouderenwoning’. Veel ouderen blijven in hun woningen wonen en passen deze, zelf of met behulp van het WMO budget aan. Dit wordt niet geregistreerd. Met het bepalen van een definitie wordt nog geen inzicht gegeven in wat lokaal nodig is om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Daarbij is het van belang om te kijken naar of in de betreffende lokale woningvoorraad (zorg)functies geleverd kunnen worden, hoe het met de bereikbaarheid van voorzieningen is gesteld en de nabijheid van gelijkgestemde bewoners.

**Vraag:**
Is de minister bereid een actieplan ouderenhuisvesting op te stellen, zoals dat ook voor studenten is gedaan?

**Antwoord:**
Dit zal samen met het veld vorm en inhoud moeten krijgen. Zoals ik met u heb gewisseld heb ik gesproken met de partners die betrokken zijn bij ouderenhuisvesting. Deze hebben mij aangeven de noodzaak van een landelijk actieplan niet in te zien, mede omdat de acties lokaal en regionaal in gang moeten worden gezet. Het aanjaagteam Ouderenhuisvesting komt eind dit jaar met een slotrapportage. Op basis hiervan worden vervolgacties vastgesteld.

**Vragen van het lid Vliet, mr. R.A. van (Van Vliet)**

**Vraag:**
Waar gaat de €15 mln. eigen bijdrage van corporaties aan de Woonautoriteit naartoe? Zijn er

nog meer mensen bij de Woonautoriteit werkzaam dan voorheen bij de ILT en CFV samen?

**Antwoord:**
Het geld wordt gebruikt om het toezicht uit te voeren zoals ik het aan de ILT heb gemandateerd. De heffing wordt opgelegd naar rato van het aantal wooneenheden dat door een corporatie wordt verhuurd. Voor de samenvoeging in de woonautoriteit waren ongeveer 53 fte werkzaam bij de ILT en het CFV. Deze zijn overgegaan naar de nieuwe Autoriteit. De Autoriteit zal in de komende jaren, afhankelijk van de ontwikkeling van het toezicht, een geleidelijke groei doormaken.

**Vraag:**
De Staat van de Volkshuisvesting verschijnt begin 2016. Kunnen wij al eerder inzicht krijgen hoe het met de implementatie van de Woningwet gaat?

**Antwoord:**
Eind 2015, deels begin 2016 komt de informatie beschikbaar op basis waarvan een goed beeld kan worden geschetst. Eerder uitbrengen van de Staat van volkshuisvesting, of anderszins een beeld van de eerste effecten van de Woningwet is daarmee niet mogelijk.